

Tổng quát về thủ tục xin giấy phép - cho chủ gia cư

Lời giới thiệu

Tài liệu này chứa đựng những thông tin để giúp cho chủ gia cư hiểu biết những diễn tiến chính của thủ tục xin giấy phép ở San Jose để xây cất hoặc tu sửa hoặc xây thêm cho căn nhà có một gia đình cư trú. Chủ ý của tài liệu này là để giúp quý vị hiểu biết những vấn đề tối quan trọng về việc xây cất và quy định dùng đất cho từng vùng, hiểu biết những điều trở ngại thông thường hay gặp phải, và được chỉ dẫn cho biết những cách chọn lựa khác nhau để tránh không bị những lỗi lầm làm cho tổn kém trước khi bắt đầu dự án xây cất.

Điều gì tôi cần biết trước khi bắt đầu sửa chữa hoặc xây cất thêm?

Tôi làm đơn xin giấy phép như thế nào?

Làm sao tôi có thể kiểm chứng tình trạng của dự án của tôi?

Tôi cần có giấy phép loại nào và lệ phí bao nhiêu tiền?

Ai sẽ duyệt xét dự án của tôi?

Điều gì tôi cần biết trước khi sửa chữa nhà hoặc xây cất thêm?

Thành phố San Jose duyệt xét tất cả những dự án xây cất để bảo đảm việc xây cất được phù hợp với quy định sử dụng đất đai và luật lệ xây cất để bảo đảm cho an toàn. Trước khi bắt đầu dự án, quý vị cần tìm hiểu những điều sau đây:

Biết quy định cho dùng đất ở khu của mình

Quy định sử dụng đất được thiết lập để quy định điều kiện cho các loại kiến thiết và kích thước được xây trên lô đất của quý vị. Ngoài ra còn có thêm nhiều điều lệ khác nếu khu đất của quý vị nằm trong vùng quy định dùng đất ngoại lệ như Vùng Phát triển có Kế hoạch. Quý vị có thể tìm hiểu các loại quy định cho dùng đất ở khu đất của quý vị bằng cách vào trang mạng lưới tại www.sjpermits.org. Nếu có điều gì thắc mắc về quy định zoning ở khu đất của quý vị, xin liên lạc với Dịch vụ Phát triển số (408) 535-3555.

Biết điều lệ hạn chế trên khu đất của mình

Nếu khu đất của quý vị được coi là khu di tích lịch sử, hoặc khu có tiềm năng địa chất nguy hại, hoặc khu dễ bị lụt, nhiều điều lệ hạn chế khác có thể được áp dụng thêm cho khu đất của quý vị. Quý vị có thể biết thông tin về khu đất của mình bằng cách vào trang mạng lưới tại www.sjpermits.org. Nếu có điều gì thắc mắc về điều lệ hạn chế của khu đất ở địa chỉ của quý vị, xin liên lạc với Văn phòng Dịch vụ Phát triển số (408) 535-3555.

Biết quá trình được cấp giấy phép trên khu đất của quý vị

Quý vị cần tìm hiểu thêm về những giấy phép nào đã được Thành phố chấp thuận ở trên lô đất của quý vị. Nếu người chủ trước đã làm nhiều việc sửa chữa xây cất quy mô mà không xin giấy phép và không hội đủ tiêu chuẩn quy định cho sử dụng đất hoặc không phù hợp luật lệ xây cất, quý vị sẽ phải đối phó với những vấn đề bất hợp lệ này khi muốn xây cất nếu những việc làm lúc trước không hợp lệ và có thể làm nguy hiểm trầm trọng hoặc ảnh hưởng đến khu xóm. Quý vị có thể xin cấp giấy phép đã xin trong quá khứ bằng cách vào trang mạng lưới www.sjpermits.org. Nếu quý vị chịu đứng ra để giải quyết những việc làm không đúng tiêu chuẩn trong quá khứ để cho được phù hợp, dự án xây cất của quý vị sẽ không phải bị tính thêm tiền lệ phí phạt vỡ. Nếu quý vị có điều gì thắc mắc về quá trình xin cấp giấy phép, xin liên lạc với Văn phòng Dịch vụ số (408) 535-3555.

Biết những điều lệ của Hiệp hội các gia cư trong khu nhà của quý vị

Nếu nhà của quý vị thuộc vào trong một Hiệp hội các gia cư, hiệp hội của quý vị có thể đặt ra thêm nhiều điều lệ về việc xây cất thêm hoặc tu sửa. Thành phố San Jose không duyệt xét việc xây cất cho phù hợp với hiệp hội gia cư của quý vị. Tuy nhiên hiệp hội của quý vị có thể đòi hỏi quý vị phải điều chỉnh để làm cho phù hợp với những điều lệ của họ.

Biết nhà thầu xây cất của quý vị.

Dự án xây cất của quý vị sẽ tiến triển mau chóng và ít bị trở ngại hơn nếu quý vị mướn nhà thầu xây cất có giấy phép làm việc để hoàn tất việc xây cất. Hội đồng kiểm soát Giấy phép làm việc của Tiểu bang (California State Licensing Board) (CSLB) đưa ra những ý kiến giúp quý vị về việc mướn nhà thầu xây cất như sau:

- Chỉ mướn những nhà thầu có giấy phép làm việc
- Kiểm chứng cho kỹ giấy phép của chủ nhà thầu, danh tính và địa chỉ của công ty và đòi hỏi xem giấy chứng minh (I.D.) của họ.
- Kiểm chứng lại giấy phép làm việc của nhà thầu với Hội đồng CSLB tại www.cslb.ca.gov
- Nên có ba nhà thầu đấu giá và kiểm chứng lý lịch của họ
- Nên làm hợp đồng bằng văn bản
- Không nên đặt cọc nhiều hơn 10 % hoặc \$1,000, chọn điều nào ít hơn
- Đừng trả tiền công nhiều hơn việc đã làm xong
- Đừng trả bằng tiền mặt

Biết tầm mức của dự án xây cất của mình

Quý vị sẽ phải cho biết chi tiết dự tính xây cất mình muốn làm. Thí dụ như muốn xây thêm một phòng, trùng tu lại nhà bếp hoặc phòng tắm, hoặc thay cửa sổ (biến đổi cửa sổ). Quý vị phải diễn tả tất cả chi tiết về ống nước, hệ thống máy sưởi máy lạnh, và hệ thống gắn điện mà quý vị sẽ thiết kế. Chi tiết trình bày cho những dự án căn bản được tóm lược dưới đây.

Làm sửa đổi

Làm sửa đổi là làm tân trang lại bên ngoài hoặc bên trong của căn nhà hiện tại. Làm sửa đổi nhà có thể bao gồm sự thay đổi hệ thống cầu cống và xây hồ bơi. Làm sửa đổi KHÔNG kể những việc xây cất như làm nới rộng diện tích của toà nhà. Giấy phép lập kế hoạch có thể phải có khi sửa chữa mặt tiền của căn nhà cho những khu nhà ở trong vùng Phát triển có Kế hoạch (PD) hoặc phát triển từng Dãy, cũng như các căn nhà thuộc trong danh sách Bảo tồn Di tích Lịch sử.

Xây thêm

Được coi như là những việc thay đổi căn nhà hiện tại để nới rộng thêm diện tích chỗ ăn ở của căn nhà và làm gia tăng diện tích của sàn nhà hoặc “nền nhà”. Xây thêm bao gồm việc làm tăng diện tích chỗ ăn ở có ảnh hưởng đến bên ngoài của toà nhà nhưng không làm gia tăng diện tích nền nhà thi dụ như xây thêm cửa sổ vòm trên mái hoặc xây thêm tầng lầu thứ hai. Điều này cũng áp dụng cho những trường hợp như sửa đổi gác lửng chứa đồ hoặc tầng dưới hầm của căn nhà đang có sẵn để làm thêm chỗ ăn ở cho gia đình. Điều này KHÔNG áp dụng cho dự án xây thêm nhà trọ. Giấy phép lập Kế hoạch thông thường đòi hỏi phải có cho những việc xây thêm mặt tiền của những căn nhà trong khu Phát triển có Kế hoạch (PD) hoặc phát triển từng dãy, cũng như các căn nhà thuộc trong danh sách Bảo tồn Di tích Lịch sử.

Xây cấu trúc phụ thêm

Đòi hỏi phải có giấy phép để xây cất nhà đậu xe tách riêng ra và nhà kho chứa đồ, sàn gỗ chung quanh sân ngoài nhà, hàng rào và sân hóng mát có mái che. Giấy phép lập kế hoạch cũng đòi hỏi cho những việc thiết kế này, nếu kích thước hoặc mái che nhiều hơn điều cho phép của quy luật về zoning, và nằm trong khu Phát triển có Kế hoạch hoặc phát triển từng dãy hoặc phải đập phá các cấu trúc phụ thuộc nằm ở trong danh sách Bảo tồn Di tích Lịch sử. Xin liên lạc với Ban Kế hoạch để biết thêm chi tiết.

Giấy phép riêng biệt cho thiết kế máy sưởi máy lạnh, điện và ống nước

Giấy phép để gắn thêm, sửa chữa hoặc thay thế các hệ thống nước hoặc ống nước, điện hoặc bắc dây điện, gắn hoặc sửa ống cống, sửa chữa hệ thống sưởi lạnh như máy sưởi, máy lạnh hoặc gắn thêm và sửa hệ thống thông hơi cho một căn nhà có một gia đình cư trú đều được gọi là "Sub-Trade" hoặc "Trade Permits." (Các nghề đòi hỏi có giấy phép).

Tu bổ khu đất – Lối xe ra vào nhà, vườn tược và cắt cây cối

Trước khi bắt đầu tu bổ khu đất, cần liên lạc với nhân viên của Dịch vụ phát triển (Xây cát, dự trù kế hoạch và Tiện ích công cộng) để kiểm chứng lại xem việc tu sửa có cần xin giấy phép không và những điều đòi hỏi khác hoặc điều lệ áp dụng. Điều lệ về quy định cho dùng đất (Zoning), sự đòi hỏi phải có việc kiểm chế sự hao mòn và tích tụ nước trên lô đất sẽ có ảnh hưởng đến việc tu sửa.

- Tu bổ hoặc sửa đổi một khu đất có thể bao gồm:
- Sự thay đổi cảnh vật chung quanh vườn, bờ tường cản âm thanh, chu vi của hàng rào/và cổng vào ra
- Sự thay đổi địa hình, thay đổi độ dốc, xây thêm bờ tường cản đất.
- Xây thêm hoặc dời chuyển sân tráng đường hoặc các bể lô cứng.
- Dùng mặt tiền của lô đất cho những việc sinh sống hoặc chia đất.
- Làm xáo trộn mặt đất

Danh sách đăng ký chứng tích lịch sử

Danh sách đăng ký là danh sách toàn bộ của Thành phố ghi nhận những tài nguyên lịch sử và là tài liệu hướng dẫn tham khảo dùng cho việc cấp giấy phép sử dụng đất và phát triển kế hoạch. Sự đăng ký của địa ốc trong Danh sách đăng ký chứng tích lịch sử bao gồm những Cấu trúc có giá trị, Cấu trúc được công nhận, và các khu được bảo tồn, là những địa ốc đòi hỏi phải có giấy phép xây nhà cho một gia đình cư trú; và là Địa danh hoặc trong Khu Địa danh của thành phố, là những địa ốc cần có giấy phép của văn phòng Bảo tồn di tích lịch sử.

Giấy phép xây nhà có một gia đình cư trú

Giấy phép xây nhà có một gia đình cư trú đòi hỏi cho việc dự trù xây thêm cấu trúc vào một căn nhà hiện tại và làm cho diện tích căn nhà gia tăng hơn 30 feet hoặc trở thành hai tầng lầu, nếu tỷ số diện tích sàn nhà (F.A.R.) (xin xem phần "F.A.R. là gì?") của căn nhà cao hơn .45, hoặc căn nhà được đăng ký trong danh sách đăng ký các chứng tích lịch sử của thành phố, nhưng không phải là địa danh của thành phố hoặc nằm trong khu di tích lịch sử của thành phố. Các việc sửa chữa trên khu đất nằm trong danh sách đăng ký chứng tích lịch sử, nhưng không phải là địa danh của thành phố hoặc nằm trong khu di tích lịch sử của thành phố mà phải có giấy phép xây cất để tu sửa mặt tiền sẽ đòi hỏi phải có giấy phép xây nhà có một gia đình cư trú. Tài liệu "Căn Nhà cũ của bạn: Hướng dẫn bảo tồn nhà cửa ở San Jose" (Your Old House: Guide for Preserving San Jose Homes' design guidelines) trình bày những cách tái thiết phần bên ngoài của những căn nhà di tích lịch sử ở San Jose một cách tế nhị và chính chắn để bảo đảm duy trì được cá tính cổ kính của những căn nhà này cũng như khu phố chung quanh. Sửa đổi phần bên ngoài theo sự hướng dẫn của tài liệu "Your Old House" có thể được cho giảm lệ phí, Loại 1 Giấy phép xây cất nhà có một gia đình cư trú. Các dự án hạn chế theo sự bảo tồn của các căn nhà di tích lịch sử chiếu theo sự hướng dẫn của tài liệu 'Your Old House" thông thường sẽ không phải đòi hỏi có giấy phép xây nhà cho một gia đình cư trú. Muốn biết thêm chi tiết về đề tài này có thể vào trang mạng lưới tại http://www.sanjoseca.gov/planning/dev_review/sfhp.asp.

Giấy phép bảo tồn di tích lịch sử

Một căn nhà ở trong danh sách bao gồm cả những địa danh của thành phố hoặc khu di tích lịch sử như.. là những khu đòi hỏi có giấy phép để bảo tồn di tích lịch sử (HP) hoặc tu sửa phần bên ngoài của khu nhà. Ngoài ra những căn nhà đăng ký trong danh sách di tích lịch sử nhưng không phải là địa danh của

thành phố sẽ đòi hỏi phải có giấy phép xây nhà có một gia đình cư trú trước khi xây thêm hoặc sửa đổi mặt tiền.

Những việc sửa chữa phần bên ngoài của những căn nhà nằm trong danh sách đăng ký di tích lịch sử và được coi là địa danh của thành phố hoặc nằm trong khu địa danh của thành phố sẽ phải có Giấy phép Bảo tồn Di tích Lịch sử hoặc Giấy phép Tu sửa trước khi sửa chữa phần bên ngoài của toà nhà hay khu đất. Tài liệu “Căn Nhà cũ của bạn: Hướng dẫn bảo tồn nhà cửa ở San Jose” (Your Old House: Guide for Preserving San Jose Homes’ design guidelines) trình bày những cách tái thiết phần bên ngoài của những căn nhà di tích lịch sử ở San Jose một cách tế nhị và chính chắn để bảo đảm duy trì được cá tính cổ kính của những căn nhà này cũng như khu phố chung quanh. Bảo tồn các căn nhà được coi là địa danh của thành phố và Khu địa danh nếu làm theo tài liệu hướng dẫn “Your Old House” thông thường sẽ không phải đòi hỏi có giấy phép Bảo tồn Di tích Lịch sử.

Giấy phép xây cất đơn giản (tại quầy phục vụ)

Những dự án không đòi hỏi phải có kế hoạch xây cất có thể xin ngay trên trang mạng lưới tại www.sjpermits.org. Một danh sách của những giấy phép đơn giản có thể tìm thấy tại trang mạng lưới www.sjpermits.org/permits/permits/help/permitsavailable.asp. Giấy phép đơn giản có thể đòi hỏi phải có Giấy phép Duyệt xét Kế hoạch nếu tu sửa phần bên ngoài của toà nhà như bao tường bằng gỗ nhựa (vinyl siding), thay cửa sổ, gắn song sắt phòng ngừa trộm, làm cửa sổ trên mái nhà, v.v.. Nếu căn nhà cần xin giấy phép đơn giản có đăng ký trong danh sách di tích lịch sử của thành phố, quý vị sẽ được chỉ dẫn đến gặp Trung tâm Dịch vụ Phát triển và Nhân viên Kế hoạch, để duyệt xét dự kiến xây cất và giải quyết những điều cần thiết để làm Giấy phép Duyệt xét Kế hoạch. Quý vị cũng có thể xin những giấy phép này tại Trung tâm Dịch vụ Phát triển. Mặc dù không đòi hỏi nhưng chúng tôi yêu cầu quý vị nên làm hẹn trước khi đến để tránh khỏi phải chờ đợi lâu mới được phục vụ.

Biết quý vị cần giấy phép loại nào

Trước khi mướn nhà thầu xây cất làm sơ đồ, quý vị cần biết giấy phép loại nào phải có cho việc xây cất của mình. Khi biết zoning của khu đất, thông tin về khu đất của mình và tầm mức xây cất, quý vị nên liên lạc với Dịch vụ Phát triển số (408) 535-3555 để xác định loại giấy phép nào cần phải có và làm hẹn trước cho những dịch vụ thích hợp. Quý vị sẽ phải đặt cọc bằng thẻ mua chịu (credit card). Thẻ mua chịu (credit card) của quý vị sẽ không bị lấy tiền ngoại trừ khi quý vị đã làm hẹn nhưng không đến và không thông báo cho chúng tôi.

Tôi làm đơn xin giấy phép như thế nào?

Nộp đơn/Kiểm chứng cho Hoàn tất đơn

Khi quý vị đã biết loại giấy phép nào cần phải có và đã có hẹn, quý vị hoặc nhà thầu xây cất của quý vị sẽ mang sơ đồ xây cất đã hoàn tất đầy đủ đến buổi hẹn gặp nhân viên của thành phố. Giải thích hồ sơ lập như thế nào được coi như là hoàn tất toàn bộ được trình bày trên trang mạng lưới tại <http://www.sanjoseca.gov/building/Plan.asp>

Ở Trung tâm Dịch vụ Phát triển, quý vị sẽ gặp một nhân viên của phòng Dịch vụ Phát triển để duyệt xét lại sự hoàn tất đơn xin và sự đòi hỏi của kế hoạch và những yếu tố tối quan trọng về an toàn cho đời sống, hỏa hoạn, và tiết kiệm năng lượng.

Sau buổi gặp gỡ với nhân viên của Dịch vụ Phát triển, nếu toàn bộ hồ sơ của quý vị đã hoàn tất đầy đủ, quý vị sẽ đóng tiền lệ phí cho việc duyệt xét và nộp lén sơ đồ xây cất của mình để được duyệt xét lại toàn bộ. Nếu hồ sơ của quý vị còn thiếu sót, quý vị sẽ được cho biết còn thiếu điều gì và quý vị sẽ phải trả lại ngày khác để nộp đơn lại.

Đơn xin sẽ không được xúc tiến hoặc chuyển đi để duyệt xét cho tới khi nào trả đủ tiền lệ phí đòi hỏi cho việc duyệt xét.

Thủ tục Duyệt xét Sơ đồ xây cất

Sau khi đã hoàn tất buổi hẹn đầu tiên và đóng tiền lệ phí sơ khởi, dự án của quý vị sẽ được coi là “Đang được duyệt xét”. Những nhân viên duyệt xét của Dịch vụ Phát triển đại diện cho những phòng về An toàn cho đời sống và Thiết kế có quy luật, Kế hoạch xây cất, và Điện nước cầu cống công cộng sẽ cùng tham gia để duyệt xét sơ đồ xây cất của quý vị.

Nhân viên của Dịch vụ phát triển sẽ chuyển hồ sơ của quý vị cho tất cả những nhân viên sẽ duyệt xét hồ sơ và chấp thuận đơn xin của quý vị. Khi tất cả các dịch vụ bắt buộc phải duyệt xét đã hoàn tất và được chấp thuận. Dịch vụ phát triển sẽ chuẩn bị một bộ hồ sơ xin giấy phép cho quý vị và thông báo cho quý vị biết phải trả tiền lệ phí ra sao và đến lấy bộ hồ sơ này như thế nào.

Có nhiều phân khu sẽ duyệt xét hồ sơ xin của quý vị để kiểm thảo xem sơ đồ của quý vị có hội đủ với điều lê hiện tại đang đòi hỏi. Nếu có điều gì thiếu sót trong sơ đồ của quý vị, hoặc người duyệt xét sơ đồ cần thêm chi tiết bổ túc về dự án của quý vị, họ sẽ gởi cho quý vị một bản đơn "Phê bình về Kiểm chứng sơ đồ" "Plan Check Comments."

Nếu một nhân viên của văn phòng Dịch vụ Phát triển của bất cứ phân khu nào gởi cho quý vị bản đơn phê bình kiểm chứng sơ đồ, nhân viên của thành phố sẽ không đụng chạm gì đến hồ sơ của quý vị nữa cho đến khi nào quý vị phúc đáp những điều phê bình và sửa sai những điều này.

Sau khi đã sửa sai những điều cần phải làm, nhân viên của Dịch vụ Phát triển sẽ thông báo cho quý vị biết giấy phép của quý vị đã có sẵn và quý vị có thể đến lấy được, và cho quý vị biết lệ phí cuối cùng mà quý vị sẽ phải trả. Phòng thâu tiền nằm ở lầu một của Trung tâm Phát triển Dịch vụ. Quý vị có thể đóng tiền lệ phí bằng tiền mặt, chi phiếu, thẻ mua chịu VISA, hoặc MasterCard. Chú ý: Người chủ nhà hoặc nhà thầu xây cất đều có thể hoàn tất và ký vào các bản đơn xin giấy phép thay cho chủ nhà.

Thủ tục kiểm tra

Khi quý vị đến lấy giấy phép tại Trung tâm Dịch vụ Phát triển, quý vị sẽ được cho một tấm thẻ kiểm tra bìa cứng. Thẻ kiểm tra phải được treo tại địa điểm quý vị sẽ xây cất để ghi chú lại những lần nhân viên đến kiểm tra.

Thẻ kiểm tra sẽ liệt kê những lần kiểm tra cần phải được làm trong thời gian xây cất nhà mới, mà cho biết việc gì phải làm trước. Tùy theo nhu cầu cá nhân của mỗi dự án, sự kiểm tra của quý vị có thể khác với những danh sách kiểm tra căn bản trên thẻ kiểm tra. Những việc kiểm tra quan trọng gồm có:

- Chân móng tường(Nền nhà)
- Ống nước và khung sườn nambi dưới nền nhà đổ xi măng
- Kiểm tra sơ bộ dàn Điện, Nước, Máy sưởi máy lạnh
- Bao quản nhiệt độ (insulation)
- Thủ nghiệm ống ga
- Kiểm tra cuối cùng dàn Điện, Nước, Máy lạnh Máy sưởi và toàn bộ tòa nhà

Khi tất cả những điều đòi hỏi kiểm tra đã được chấp thuận, dự án của quý vị được coi như là "kết thúc" hoặc hoàn tất. Chữ ký trên thẻ kiểm tra của quý vị sẽ là Giấy chứng nhận cho phép cư trú. (Certificate of occupancy).

Số điện thoại để yêu cầu kiểm tra là (408) 535-3555. Quý vị cũng có thể sắp đặt ngày giờ kiểm tra ngay trên trang mạng lưới tại www.sjpermits.org hoặc dùng hệ thống điện thoại tự động loại bấm nút có âm thanh (touch-tone phone). Có thể làm hẹn để xin kiểm tra ngoài giờ làm việc bằng cách dùng dịch vụ tự động. Xin liên lạc với nhân viên phục vụ ở số điện thoại ở trên để biết thêm chi tiết.

Làm sao tôi có thể biết tình trạng của dự án của tôi?

Quý vị có thể xem xét tình trạng dự án của quý vị trên trang mạng lưới tại www.sjpermits.org. Quý vị có thể lục tìm cho giấy phép bằng cách dùng địa chỉ của quý vị hoặc số giấy phép. Khi đã thấy số giấy phép của mình, bấm vào số giấy phép đó và kéo xuống phần cuối của trang mạng lưới quý vị sẽ thấy thông tin về diễn tiến của giấy phép ("Permit Process").

Tôi sẽ cần giấy phép loại nào và tốn kém bao nhiêu?

Trung tâm Dịch vụ Phát triển của Thành phố San Jose được tài trợ bởi lệ phí thu được của tất cả những dịch vụ xây cất và dùng để trang trải chi phí cung cấp dịch vụ phát triển và chấp thuận cho việc xây cất. Luật của tiểu bang và thành phố quy định cho nhân viên được cung cấp dịch vụ này để bảo đảm các dự án xây cất được phù hợp với luật lệ quy định sử dụng đất, xây cất an toàn và bảo vệ sức khoẻ của dân chúng.

Quý vị cần loại giấy phép nào và bao nhiêu giấy phép sẽ tùy thuộc vào tầm mức xây cất của dự án của quý vị.

Lệ phí cho giấy phép và thuế má tính kèm theo:

Lệ phí chấp thuận cho kế hoạch dùng đất – Nếu dự trù xây cất không phù hợp với điều lệ dùng đất hiện tại hoặc zone, sự chấp thuận của Khu Kế hoạch sẽ đòi hỏi phải có và lệ phí tương đương sẽ được tính thêm.

Lệ phí Duyệt xét và Kiểm chứng Kế hoạch – Mỗi một phần khu duyệt xét kế hoạch của quý vị để cho phù hợp với sự phát triển về quy định dùng đất, an toàn cho đời sống và điều lệ kiến thiết sẽ tính tiền lệ phí cho dịch vụ duyệt xét này. Những lệ phí này thông thường được tính cho tất cả các dự án xây cất và phải được đóng tiền đầy đủ khi nộp hồ sơ lên cho Thành phố.

Lệ phí cho giấy phép xây cất – Lệ phí này tài trợ cho sự kiểm tra của thành phố là việc sẽ được thực hiện trong thời gian dự án của quý vị được xây cất. Tùy thuộc vào loại giấy phép đòi hỏi cho dự án của quý vị, lệ phí có thể bao gồm những việc như zoning, thiết kế, hệ thống ống nước, hệ thống điện, hệ thống máy sưởi máy lạnh, an toàn hỏa hoạn, kiểm chế sự hao mòn.

Lệ phí khác –Thêm vào những lệ phí đặc biệt cho một địa chỉ của lô đất, lưu trữ hồ sơ, lệ phí cho trường học, kiểm tra năng lượng, và lệ phí làm thủ tục giấy tờ, có thể được áp dụng. Những lệ phí này tùy thuộc vào mỗi dự án.

Thuế xây cất – Thuế xây cất được thu lúc giấy phép xây cất được ban hành. Thuế này dùng để trả cho chi phí phát triển và tu bổ đường xá. Căn bản thuế này đánh dựa vào số phần trăm ước lượng tổn kém xây cất của dự án. Những việc xây cất trên địa danh của thành phố được chấp thuận cho theo Giấy phép Bảo tồn Di tích lịch sử sẽ được miễn thuế xây cất CRMP.

Chương trình Đóng thế chân cho việc phá đổ nhà cửa trong khu xây cất và mang đổ gạch đá vụn chỗ khác. (*Construction Demolition and Diversion Deposit Program*) (CDDD) - CDDD là chương trình thúc đẩy của thành phố San Jose để khuyến khích giữ gìn sạch sẽ những khu xây cất và sa thải gạch gốm đá vụn. Thành phố San Jose sẽ lấy một số tiền thế chân và sẽ hoàn lại đầy đủ sau khi rác rến gạch gốm đá vụn được bốc đi và mang đổ ở chỗ khác thay vì đổ vào làm đầy trong khu đất đổ rác.

Ai sẽ duyệt xét dự án của tôi?

Trung tâm Dịch vụ Phát triển của Thành phố ở 3 tầng lầu đầu tiên của Toà đô sảnh ở địa chỉ 200 E Santa Clara Street. Tất cả nhân viên cần phải duyệt xét hồ sơ của quý vị sẽ làm việc trong những tầng lầu của toà nhà này. Tùy theo tầm mức xây cất của dự án, những nhóm nhân viên sau đây sẽ duyệt xét hồ sơ của quý vị.

Kế hoạch

Duyệt xét lô đất xây nhà có một gia đình cư trú là duyệt xét sơ khởi làm đơn có hẹn trước. Duyệt xét này bao gồm sự duyệt xét cho phù hợp với điều lệ về zoning, xây thut vào, chiều cao và những điều lệ xây cất khác.

Tiền ích công cộng

Nhân viên lo việc Tiện ích công cộng duyệt xét những dự án để bảo đảm sự trả tiền lệ phí cho cầu cống và nhu cầu xin giấy phép cho việc cầu cống. Đa số những giấy phép cấp được cấp cho những loại dự án này bao gồm: giấy phép san bằng đất, giấy phép xây đường xe cộ vào nhà và giấy phép kết vào Hệ thống Cống rãnh Vệ sinh.

Nếu khu đất toạ lạc trong những vùng Dễ bị lụt hoặc Địa chất nguy hại/ Vùng dễ bị đất tràn xuống (Landslide Zone), phải có thêm những việc duyệt xét khác và được giải tỏa trước khi Giấy phép xây cất được ban hành. Những việc duyệt

xét chuyên về kỹ thuật này có thể đòi hỏi phải nộp thêm chi tiết thông tin, vì vậy người làm đơn được yêu cầu nêu gặt nhân viên lo việc Tiện ích Công cộng càng sớm càng tốt khi mới khởi sự.

Xây cất

Khu Xây cất có trách nhiệm duyệt xét lại và kiểm tra các tòa nhà tư nhân để cho phù hợp với điều lệ của tiểu bang và địa phương về sự an toàn hỏa hoạn và đời sống của dân cư. Khu Xây cất có nhiều loại dịch vụ duyệt xét sơ đồ xây cất.

Duyệt xét căn bản dùng cho loại dự án đòi hỏi phải duyệt xét thật kỹ càng. Thời gian duyệt xét cho chu kỳ đầu tiên có thể khác nhau từ 1.5 tuần đến 2.5 tuần tùy theo tầm mức xây cất của dự án.

Duyệt xét cấp tốc cho kế hoạch xây cất nhỏ (Cấp tốc) cho nhà có một hay hai gia đình cư trú với việc xây cất thêm một tầng lầu có diện tích không quá 500 feet vuông với khung sườn quy củ hoặc thiết kế cấu trúc được phác họa bởi kỹ sư hoặc kiến trúc sư. Sự duyệt xét này có thể làm xong trong vòng một tiếng đồng hồ làm hẹn.

Duyệt xét cấp tốc cho kế hoạch xây cất lớn (trung bình) cho những dự án không đủ tiêu chuẩn để duyệt xét cấp tốc cho dự án nhỏ và có đầy đủ chi tiết và hoàn tất khả dĩ đầy đủ để hợp lệ. Việc duyệt xét này dựa vào tình trạng có đủ nhân viên làm việc để có thể làm xong trong vòng năm ngày (làm việc) cho chu kỳ đầu tiên. Việc duyệt xét này dành cho việc xây cất thêm một hay hai tầng lầu có diện tích đến 80 feet vuông với khung sườn quy củ hoặc thiết kế cấu trúc được phác họa bởi kỹ sư hoặc kiến trúc sư.

Những sự thông qua của văn phòng khác

Ngoài Thành phố còn có những cơ sở khác cũng đòi hỏi duyệt xét dự án xây cất của quý vị tùy thuộc vào tầm mức và địa điểm xây cất của quý vị. Sự chấp thuận của những cơ sở sau đây có thể đòi hỏi.

- Khu trường học – Chứng minh đã đóng tiền lệ phí có ảnh hưởng đến trường học nếu xây thêm có diện tích 500 feet vuông hay nhiều hơn.
- Văn phòng Quản trị Không khí trong sạch trong vùng biển (Bay Area Air Quality Management) – Để hoàn tất việc đập phá toàn bộ hay một phần cấu trúc của tòa nhà.
- Cơ quan OSHA của tiểu bang – cho các dự án đào sâu trên 5 feet.

Khi nộp đơn xin cho thành phố quý vị sẽ được thông báo cho biết nếu cần phải có sự chấp thuận của các cơ sở này. Xin liên lạc với số 408-535-3555 nếu cần thêm chi tiết về những việc thông qua này.